STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 32714
1 augustus 2016

Besluit van 13 juni 2016, nr. 2016000996 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Tilburg krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Appartementencomplex Tilburion)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Tilburg (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 3 november 2014, kenmerk raad 2014_77, verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Appartementencomplex Tilburion. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Spoorzone 3^{e} herziening (deelgebied Spoorlaan West – Busstation).

Burgemeester en wethouders van Tilburg hebben bij brief van 30 januari 2015, kenmerk 12299523, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen. In voormelde brief heeft verzoeker Ons tevens te kennen gegeven dat na het verzoekbesluit alsnog 3 appartementsrechten minnelijk zijn verworven. In haar mailbericht van 25 mei 2016 heeft verzoeker Ons voorts te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor het appartementsrecht N 15764 A 10. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten is hiermee rekening gehouden.

Namens de verzoeker is bij e-mail van 9 maart 2016 een aangepaste planning aan Ons toegestuurd.

Planologische grondslag

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan Spoorzone 3e herziening (deelgebied Spoorlaan West – Busstation) verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 23 juni 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg en is vanaf 19 augustus 2014 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak is de bestemming Verkeer (V) toegekend met de functieaanduidingen openbaar vervoerstation (ovs) en horeca (h).

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 1 december 2015 tot en met 11 januari 2016 in de gemeente Tilburg en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Tilburg van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 28 november 2015 openbaar kennis gegeven in het Stadsnieuws. De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 30 november 2015, nr. 40321.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan betreft de derde herziening van het bestemmingsplan Spoorzone en maakt de uitbreiding/vernieuwing van het busstation in westelijke richting planologisch mogelijk. Het nieuwe busstation maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van de Spoorzone die als doel heeft het stationsgebied op te waarderen naar een knooppunt van hoogwaardig openbaar vervoer. Met de vernieuwing van zowel het treinstation als het busstation is een goede en efficiënte wijze gevonden om het toekomstige aantal reizigers te kunnen verwerken. Op het plangebied van de uitbreiding van het busstation bevindt zich het appartementencomplex Tilburion. Het complex bestaat uit bedrijfsruimten op de begane grond en woningen daarboven. Om het bestemmingsplan tot uitvoering te kunnen brengen dient verzoeker te beschikken over de totale eigendom van deze onroerende zaak. Het appartementencomplex dient te worden gesloopt. Verzoeker heeft inmiddels alle eigendom verworven, met uitzondering van twee appartementsrechten.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting, en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Tilburg de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak.

De verzoeker heeft met de betreffende appartementseigenaren overleg gevoerd om deze rechten minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Tilburg tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat de uitvoering van de uitbreiding van het busstation zal plaatsvinden in de periode januari 2016 tot juni 2016. Bij e-mail van 9 maart 2016 heeft verzoeker een aangepaste planning toegestuurd. Hieruit blijkt dat er, vanwege het nog niet kunnen verwerven van de laatste appartementsrechten, vertraging in de planning is ontstaan. Volgens de nieuwe planning zal met de aanbesteding van het nieuwe busstation worden gestart in mei 2016. De aanvang van de sloop van het appartementencomplex Tilburion staat gepland in december 2016. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen, is daarover een zienswijze naar voren gebracht door R.G.P. Zaan, verder te noemen reclamant. Reclamant is gerechtigd tot het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nr. 15764, A44. Reclamant is daarmee mede-eigenaar van de onroerende zaak met het grondplannummer 1.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamant in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Reclamant heeft van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Reclamant brengt in de zienswijze het volgende naar voren.

1. De gemeente heeft niet voldoende onderbouwd waarom de sloop van het appartementsgebouw Tilburion noodzakelijk is. Het gebouw kan ook geïntegreerd worden in het huidige bestemmingplan. De gemeente gaat uit van oude, achterhaalde, aannames over het stijgend aantal reizigers. Er is dus geen noodzaak tot onteigenen.
2. Er is geen urgentie tot onteigening. Zonder de sloop van het appartementsgebouw kan de verkeersstroom ook adequaat worden afgewikkeld. Dit omdat de taxistandplaatsen op het busplein reeds zijn verplaatst er geen tekort meer is aan bufferruimte voor het busvervoer.
3. De gemeente wil en kan geen vervangende horecalocatie aanbieden op het nieuw te bouwen stationsplein. Daar is echter wel ruimte voor.
4. Op de onteigeningslijst staat het appartementsrecht van reclamant aangeduid als Bedrijvigheid. Dit hoort Detailhandel en Horeca 2 te zijn. Dit is tijdens het minnelijk overleg toegezegd. Het is op dit moment echter niet in gebruik als horecalocatie omdat door de onzekerheid over toekomstige plannen een investering ten behoeve van horeca onverantwoord is.

De zienswijze van reclamant geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1 en 2

Deze onderdelen van de zienswijze zien op de noodzaak van de sloop van het appartementsgebouw en het handhaven van de huidige situatie. Deze onderdelen zijn van planologische aard. De planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde gesteld worden.

Ad 3

Wat betreft de stelling dat verzoeker geen vervangende horecalocatie op het nieuwe stationsplein wil aanbieden, merken wij in het algemeen op dat de onteigeningswet de verzoeker om onteigening niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en meestal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Hierbij geldt dat de verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

Uit de overgelegde stukken blijkt dat verzoeker reeds in 2007 de eigenaren van het appartementencomplex (waaronder reclamant) heeft geïnformeerd over de uitbreiding van het busstation en de mogelijke gevolgen hiervan voor het betreffende appartementencomplex. Reclamant verhuurde vanaf 2005 (tot midden 2015) zijn bedrijfsruimte aan de busvervoermaatschappij. Vanaf 20 februari 2009 zijn er meerdere contacten geweest tussen reclamant en verzoeker waarin reclamant zijn voorkeur voor een nieuwe horecalocatie in het (toen nog voorgenomen) nieuw te bouwen appartementencomplex kenbaar heeft gemaakt. Verzoeker heeft dit meegenomen in de voorbereiding van de toenmalige plannen voor de uitbreiding van het busstation. Voorts zijn er tussen de toenmalige advocaat van reclamant en verzoeker in 2012 contacten zijn geweest over een eventuele vervangende bedrijfsruimte (horeca) in de “commerciële plint” van de (toen nog voorgenomen) nieuwbouw van het complex Tilburion. Toen echter in januari 2013 burgemeester en wethouders van Tilburg besloten af te zien van de voorgenomen nieuwbouw van het appartementencomplex en daarmee ook van de “commerciële plint”, was een horecalocatie voor reclamant geen optie meer. Voorts blijkt uit het overlegde logboek dat er vele contacten zijn geweest tussen verzoeker en reclamant en dat verzoeker op 28 mei 2014 en 14 oktober 2015 biedingen heeft uitgebracht aan reclamant.

Uit de overgelegde stukken is Ons overigens gebleken dat het overleg over de verwerving van de onroerende zaak van reclamant na het raadsbesluit is voortgezet. Onder andere is op 14 december wederom door verzoeker een bod gedaan aan reclamant voor verwerving van het gehele bedrijf van reclamant. Dit voortgezette minnelijk overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid.

Voor wat betreft een vervangende horecalocatie op het nieuwe stationsplein, merken Wij op dat de NS eigenaar is van de commerciële ruimten in het station alsmede van de grond van het busstation. Dit betekent dat de NS de partij is die verantwoordelijk is voor de verhuur van de commerciële ruimten op station en busplatform. Reclamant zal zich hiervoor dan ook moeten wenden tot de NS. Verzoeker heeft hier geen zeggenschap over. Overigens blijkt uit het bestemmingsplan (paragraaf 9.2) dat de NS zijn vraagtekens zet bij de noodzaak van een horecavestiging op het busplatform.

Het bovenstaande in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel worden gesteld dat de verzoeker voldoende pogingen heeft ondernomen om de benodigde onroerende zaak minnelijk te verwerven. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat nog niet met reclamant, al dan niet in de door hem gewenste vorm, overeenstemming kon worden bereikt. Verzoeker heeft de vraag van reclamant naar andere oplossingen onderkend en zich ingespannen om in overleg te treden om te komen tot een oplossing voor reclamanten. Echter aangezien een dergelijke oplossing niet voorhanden bleek, kon hiermee niet op afzienbare termijn overeenstemming worden verwacht. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure.

Ad 4

Ten aanzien van de stelling van reclamant dat zijn appartementsrecht op de lijst met te onteigenen percelen ten onrechte wordt aangeduid met Bedrijvigheid maar dat het Detailhandel en Horeca 2 moet zijn, merken wij op dat op dit punt de omschrijving op de lijst met te onteigenen percelen overeenstemt met de gegevens van het kadaster. Het appartementsrecht van reclamant wordt in het kadaster aangeduid als Bedrijvigheid en niet als Detailhandel en Horeca 2. De stelling dat een en ander zou zijn toegezegd in het minnelijk overleg doet hier niet ter zake. Volgens de onteigeningswet dient bij het opstellen van lijst te onteigenen percelen te worden uitgegaan van de gegevens uit het kadaster.

De van het ter inzage gelegde ontwerpbesluit deel uitmakende lijst van te onteigenen onroerende zaken vermeldt overigens ten onrechte dat op het perceel van reclamant de bestemming 'Bedrijvigheid (kantoor)' rust. Volgens het kadastrale uittreksel rust op het perceel de bestemming 'Bedrijvigheid (industrie)'. Daarnaast is op deze lijst bij grondplannummer 1 bij sectie en nummer vermeld 'N15674 A44' terwijl dit volgens het kadastrale uittreksel 'N15764 A44' moet zijn. Deze kennelijke verschrijvingen zijn in de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten hersteld. In het minnelijk overleg met reclamant over aankoop van zijn appartementsrecht is echter van de juiste kadastrale gegevens uit gegaan. Ook overigens bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat reclamant door deze fout in zijn belangen is geschaad, nu de kadastrale uittreksels met de juiste gegevens ter inzage hebben gelegen en gelet op de aard van het object (appartementsrecht binnen een complex dat geheel onteigend wordt). De zienswijze kan in zoverre dan ook geen afbreuk doen aan noodzaak of urgentie van onteigening zoals hiervoor uiteengezet.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kunnen worden gemist.

De van het ter inzage gelegde ontwerpbesluit deel uitmakende lijst van te onteigenen onroerende zaken vermeldt ten onrechte dat op het perceel van verzoeker de bestemming 'Bedrijvigheid (kantoor)' rust. Volgens het kadastrale uittreksel rust op het perceel de bestemming 'Bedrijvigheid (industrie)'. Daarnaast is op deze lijst bij grondplannummer 1 bij sectie en nummer onder meer vermeld 'N15674 A43' terwijl dit volgens het kadastrale uittreksel 'N15764 A43' moet zijn. Deze kennelijke verschrijvingen zijn in de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten hersteld. Nu dit perceel eigendom is van verzoeker en de kadastrale uittreksels met de juiste gegevens ter inzage hebben gelegen en gelet op de aard van de objecten (appartementsrechten binnen een complex dat geheel onteigend wordt) hoeft dit niet in de weg te staan aan toewijzing van het verzoek.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Tilburg de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Tilburg tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 18 maart 2016, nr. RWS-2016/11382, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Tilburg van 3 november 2014, kenmerk raad 2014_77;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Tilburg van 30 januari 2015, kenmerk 12299523;

gelezen de e-mail van de gemeente Tilburg van 9 maart 2016;de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 18 mei 2016, no. W14.16.0060/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 6 juni 2016, nr. RWS-2016/22432, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Spoorzone 3e herziening (deelgebied Spoorlaan West – Busstation) van de gemeente Tilburg ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Tilburg en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Wassenaar, 13 juni 2016

Willem-Alexander

De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus

LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: APPARTEMENTENCOMPLEX TILBURION
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE TILBURG

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Tilburg Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1	0	6	48		0	6	48	N 15707 Overgegaan in:	Perceel gesplitst in appartementsrechten: betrokken Vereniging van Eigenaars: ″Spoorlaan 67, 69 en 75 t/m 157″ te Tilburg, zetelend te Tilburg
				Wonen (appartement)				N 15764 A1 t/m A43	1/1 eigendom van: Gemeente Tilburg, Tilburg
				Bedrijvigheid (Industrie)				N 15764 A44	1/1 eigendom van: Zaan, Ronni Gerardus Petrus Burgerlijke staat: ongehuwd